



UiT Norges arktiske universitet

Juridiske fakultet

OPS som ny standardkontrakt

Avdekket behov eller konstruert sannhet

Åse J. Sundsvalen

Masteroppgave JUR-3902 desember 2020

Innholdsfortegnelse

1	Innledning.....	1
1.1	Historisk bakgrunn	2
2	Nyere samarbeidsformer	3
2.1	Aktualitet.....	3
2.2	Rettslig plassering og begrepsavklaring.....	5
2.2.1	Entrepriserettens dynamiske karakter	6
2.3	Juridisk metode i entrepriseretten	6
2.3.1	Rettslig og metodiske utfordringer ved OPS.....	8
2.4	Videre fremstilling	8
2.5	Avhandlingens avgrensning og presisering.....	9
3	Twisteløsningsmekanismen i entrepriseretten	10
4	Utvikling i bygge- og anleggsnæringen i Norge	11
4.1	OPS-kontrakten i vekst.....	13
5	Funksjonsfordelingen i entreprisekontrakter.....	14
5.1	De ulike entreprisekontrakter	14
5.1.1	Utførelsesentreprise.....	14
5.1.2	Totalentreprise.....	15
5.1.3	OPS-kontrakten	17
5.2	Funksjonsfordelingsprinsippet	19
5.2.1	Funksjonsfordelingen i OPS-kontrakter.....	19
5.2.2	Risikofordelingen i OPS-kontrakter	20
6	Den danske OPP-modellen.....	21
6.1	OPP-kontraktens oppbygging og struktur	21
6.2	Risikofordeling i OPP-kontrakt.....	22
7	Behovet for kontraktuell regulering i OPS.....	23
7.1	Finansieringsmodell for OPS-prosjekter.....	23

8	Vederlagsstrukturen og betalingssystemer i entreprisekontrakter	25
8.1	Vederlagsstrukturen i tradisjonelle entreprisekontrakter	25
8.1.1	Regnings arbeid.....	25
8.1.2	Fastpris modellen	26
8.1.3	Enhetspris modellen	26
8.2	Vederlagsmodellen for OPS.....	27
8.3	Til sammenligning vedrørende finansieringsmodellen	28
8.3.1	Aktørenes syn på anskaffelsesprosessen	29
9	Forsinkelse og ansvar	30
9.1	Entreprenørens forsinkelse	30
9.1.1	Den økonomiske betydningen	30
9.1.2	Forsinkelsesbeføyelsene	31
10	Vederlagsstrukturen etter dansk OPP-modell	31
10.1	OPP med privat finansering	31
10.2	OPP med offentlig finansering	33
11	Incitamentsordninger.....	34
11.1	Incitamentsstrukturen etter den danske OPP-modellen	35
12	Konkurranse om forhandling - anskaffelsesprosessen	36
12.1	Anbudskonkurranser	36
12.2	Anskaffelsesprosessen.....	36
12.2.1	Bakgrunnen for anskaffelsesregelverket	37
13	Avsluttende kommentar	39
14	Litteraturliste	41

1 Innledning

Entrepriseretten er en spesiell form for kontraktsrett hvor det oppstår ulike typer problemstillinger som den alminnelige kontraktsretten ikke har tilstrekkelig svar på.¹

Entrepriseretten omhandler særlig bygge- og anleggsarbeider som skal utføres på landjorden. Det finnes ulike typer entrepriseoppdrag, det være seg oppføring av bygg, rehabilitering, vedlikehold av anlegg eller endring av bebyggelser. Entreprisekontrakter dreier seg i korte trekk om kontraktsforhold der byggherren inngår en bindende avtale med en selvstendig ervervsdrivende entreprenør, som påtar seg oppdraget om å utføre et bygge- eller anleggsarbeid. Utførelsen i denne sammenheng vil også innebære vedlikeholds-, reparasjons- og ombyggingsarbeid for byggherren.²

Entrepriseoppdrag er gjerne mer langsiktige prosjekter som strekker seg over flere år. Det tar ofte lang tid fra bindende avtale om utførelsen av byggearbeider inngås, til det endelige bygget er ferdig for overtakelse. Med slike omfattende og kompliserte bygge- eller anleggsprosjekter vil det også medføre en økende risiko utfordringer.

Et kjennetegn ved entrepriseforhold er at det ikke sjeldent oppstår uforutsette hindringer som kan forrykke forutsetningene for beregninger av entreprenørens vederlag. Det er nettopp derfor det er utarbeidet noen typer standardkontrakter som tar sikte på å løse konflikter som oppstår ved kostnader knyttet til uforutsette hindringer, såkalt «vederlagsrisiko».³

Ved kjøp av den enkleste form som forutsetter en engangsoppfyllelse fra selgerens side, vil et entrepriseoppdrag innebære en løpende involvering av entreprenøren ved at han må stille med nødvendig utstyr og arbeidskraft gjennom hele produksjonsprosessen. For kontraktmodellen som skal redegjøres for nærmere, vil dette også innebære et langt større og mer omfattende

¹ Johannes Meyer-Myklestad mfl., *Entrepriserett – i et nøtteskall*, Oslo 2018 s.13

² Viggo Hagstrøm og Herman Bruserud, *Entrepriserett*, Oslo 2014, s.19-20

³ Hagstrøm og Bruserud s. 21

samarbeid med byggherren som også vil være mer involvert i selve byggeprosessen, og har en varighet på over 20 år.⁴

OPS står for Offentlig-privat samarbeid, og er en paraplybetegnelse på en rekke ulike former for samarbeidskontrakter mellom det offentlige og private aktører. OPS er som regel aktuelt ved store offentlige utbyggingsprosjekter. Det vil typisk gjelde formålsbygg og samferdselsprosjekter. Det som primært skiller OPS-prosjekter fra andre entrepriserettslige kontrakts strukturer er at byggherren fortsetter å ha en sentral rolle også ved gjennomføringen av prosjektet.

I avhandlingen vil jeg redegjøre for OPS-kontrakt som mulig etablert kontraktsform. Hvorvidt det i Norge er tilstrekkelig med de standardkontraktene vi har i dag, eller om samfunnsutviklingen, ny teknologi og effektivisering medfører et økende behov for en slik type samarbeidsform. Problemstillingen vil belyses ved hjelp av konkrete med erfaringer på norsk landjord, det være seg samferdselsprosjekter og formålsbygg. Det vil også være av interesse å sammenligne den OPS-modellen som har blitt brukt i Norge, opp mot den etablerte OPP-modellen i Danmark. Formålet med avhandlingen er klarlegge om det foreligger et behov for en ytterligere standard kontrakt, eller om de allerede eksisterende anses tilstrekkelig.

1.1 Historisk bakgrunn

«Offentlig-privat samarbeid» er ikke noe nytt fenomen. Denne type kontrakts modell tas tilbake til Storbritannia på 1990-tallet. ⁵ Bakgrunnen for utviklingen av denne kontrakts modellen var økonomisk begrunnet, da det offentlige ikke lenger hadde tilstrekkelig midler til å finansiere prosjektene på egenhånd.⁶

På denne måten ble private aktører ansvarlig for hele eller deler av finansieringen, slik at det offentlige fikk spredt vederlagsforpliktelsene over en lengre tidsperiode. Med finansiering, ble

⁴ Hagstrøm og Bruserud s. 69

⁵ Standard Norge, «Nye samarbeidsformer innenfor bygg og anlegg – Er det behov for nye eller reviderte standardkontrakter?», Standard Norges komité SN/K 534, 2.april 2013, s.20

⁶ Hagstrøm og Bruserud, s. 69

også selve driftsansvaret tildelt de private aktørene. Ved bruk av denne modellen ville ikke vederlagsforpliktelsene for det offentlige inntre før ferdigstillelsen av bygget eller anlegget, og gjerne spredt ut over den fastsatte driftsperioden.

2 Nyere samarbeidsformer

Det er særlig to nye begreper som har vokst fram i bygg og anleggsbransjen de siste årene. Felles for «samspillkontrakter» og «offentlig-privat samarbeid» (OPS), er nemlig at kontrakts-modellene er mer samarbeidsorienterte.

Samspillskontrakter er en kontraktsform som kjennetegnes ved at den private part bringes inn på et tidligere tidspunkt enn i de mer konvensjonelle prosjekter. OPS-kontrakter kjennetegnes ved at den private aktøren også står for drift og vedlikehold i 20-30 år, slik at det offentlige overtar ansvaret for driften når den kontraktsfestede driftsperioden er over.⁷

De mest fremtredende eksemplene på dette finnes særlig i jernbane- og veisektoren. Og Norge fikk sitt første OPS-prosjekt i 2005 da utbyggingen av veistrekningen E39 i Sør- Trøndelag. Det som nå omtales som et meget vellykket OPS- prosjekt besto av 2 års utbygging og 25 års driftsperiode for Orkdalsvegen AS. Samlet sett vil prosjektet har en varighet på 27 år.⁸ Fra denne tid har statens vegvesen blant annet to andre OPS-prosjekter gående, og noen som allerede er i drift. I tillegg har OPS-modellen blitt benyttet på en rekke andre bygningsprosjekter, som sykehjem, skoler, samt kontor- og lagerbygg.

2.1 Aktualitet

OPS-modellen er ikke å anse som såpass etablert at det finnes noen entydig definisjon av kontrakts-modellen. Prosjektene som benytter seg av OPS-modellen er ofte av ulik karakter og varierende innhold. Av denne grunn vil det være svært krevende å forsøke og lage en type

⁷ Hagstrøm og Bruserud s. 69-71.

⁸ <https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/Om+vegprosjekter/OPS-PPP/vare-ops->

OPS-modell som skal benyttes generelt. Likevel er det flere elementer som gjerne går igjen i de ulike OPS-formene, som gir entreprisemodellen en særegen karakter.⁹

Blant annet er det svært store forskjeller hva gjelder OPS-kontrakter i byggeprosjekter versus anleggsprosjekter. Den utvalgte komite som jobber med nettopp dette i Standard Norge, har tatt som utgangspunkt å prøve og få til en OPS-kontrakt som primært skal dekke byggeprosjekter.

Da Norge ratifiserte EØS-avtalen (EØS-loven), medførte dette at de nye reglene for offentlige anskaffelser også ble gjeldende i Norge. Dette innebar en store endring for de norske entreprenørene, da konkurranse grunnlaget ble utvidet til også å gjelde det europeiske markedet.¹⁰

Ved de mer tradisjonelle kontrakts-modellene har det ikke vært vanlig å involvere den private aktøren på et så tidlig tidspunkt. Hensikten med OPS-prosjekter og samspillskontrakter er at det skal gi en større mulighet for kostnadsoptimalisering av prosjektet.¹¹ Den private aktøren kan bidra med kostnadseffektive løsninger og innehar som oftest en bredere erfaring av drift.

Ved å involvere entreprenøren på et tidlig tidspunkt vil det bidra til et samarbeid gjennom prosjektets faser og gi gode muligheter for å avdekke potensielle risikofaktorer i byggeprosjektet. På denne måten vil investeringen kunne bidra til en økt produktivitet, nyskaping og lavere samlede kostnader.¹²

⁹ Hagstrøm og Bruserud s. 71.

¹⁰ Lov 27.november 1992 nr.109 EØS-lovens § 1

¹¹ Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg og Hans Christian Brodtkorb, *Veileder om samspillentreprise*, 1. opplag, Oslo 2014 s.6

¹² Olav Bergsaker «samspillkontrakter – noen refleksjoner rundt de rettslige rammene» i På rett grunn. Festschrift til Norsk Forening for Bygg- og Entrepriserett, Oslo 2010 s.171 – 173.

En annet viktig moment ved bruk av OPS-modellen er at det totale ansvaret strekker seg over en lengre periode, og betaling som knytter seg til ferdigstilling og tilgjengelighet gir dermed OPS modellen andre incitamenter enn ved de tradisjonelle kontraktene. OPS-kontraktene regulerer typisk vederlagsformatet slik at totalvederlaget til private aktøren spres over hele kontraktsperioden.

I praksis er det mer utfordrende at entreprenøren står for all prosjektering ved bestemte byggesaker, all den tid byggherren må ta en del beslutninger rundt bygge, som oftest gjøres ved såkalte funksjonskrav til entreprenørens ytelse.¹³

2.2 Rettslig plassering og begrepsavklaring

Entrepriseretten er en spesialdisiplin innenfor kontraktsretten.¹⁴ Det rettslige rammeverket for entrepriseretten baseres hovedsakelig på ulovfestet rett.¹⁵ I mangel av rettslig rammeverk har det siden 1800 tallet blitt utarbeidet særreguleringer i form av standardkontrakter. Denne type standardkontrakter utformes i dag av Standard Norge, som er en privat og uavhengig organisasjon bestående av bransjemedlemmer.¹⁶

Begrepet Offentlig-privat samarbeid benyttes noe upresist og om flere ulike samarbeidsformer mellom offentlige og private aktører.¹⁷

I min videre fremstilling vil jeg ta utgangspunkt i den definisjonen av OPS som er en oversettelse av det internasjonale begrepet «Public Private Partnership (heretter forkortet PPP). PPP innebærer at den private aktøren får ansvar for utvikling, prosjektering, finansiering, drift og vedlikehold over en lengre kontraktsperiode. Denne definisjonen er også samsvarende med hvordan Difi beskriver OPS.¹⁸

¹³ Hagstrøm og Herman, Entrepriserett s. 64.

¹⁴ Viggo Hagstrøm, Obligasjonsrett, 2. utgave, Oslo 2013 s.28

¹⁵ Hagstrøm og Bruserud s.25 & lov 13. Juni 1997 nr.43 om avtaler om oppføring av ny bustad for forbrukere

¹⁶ Hagstrøm og Bruserud s. 25

¹⁷ Hagstrøm og Bruserud på s. 71

¹⁸ <https://www.anskaffelser.no/hva-skall-du-kjope/bygg-anlegg-og-eiendom-bae/offentleg-privat-samarbeid>

2.2.1 Entrepriserettens dynamiske karakter

Et bygge- eller anleggsprosjekt, og en underentreprenørs enkeltstående arbeid kan møte på en rekke ulike utfordringer før ferdigstillelse. Entreprise-prosjekter har nok en del ytre faktorer som veldig ofte medfører endringer i kontrakten, enn hva som er vanlig ved enkeltstående kontrakter.

Det er klart at alle type kontrakter kan bli berørt av hindringer knyttet til vær og vind. Men for entrepriseretten er det en rekke andre utfordringer som svært ofte kommer til syne. Det være seg offentlige tillatelser, sideordnede entreprenører, uventede grunnforhold eller lignende. Entreprise-prosjekter bærer preg av å være såpass komplekse og omfattende oppdrag med så ulike aktører involverte, at det ikke sjeldent oppstår krav om fristforlengelse og/eller vederlagsjustering.

En annen siden ved entrepriserettens dynamiske karakter er dens sårbarhet for ytrepåvirkning. Som igjen kan gi grunnlag for fristforlengelse eller vederlagsjustering. På denne måten kan en se behovet og viktigheten av entreprisekontrakter er av den dynamiske karakter. En side av kontraktens dynamiske karakter ligger i byggherrens adgang til å endre innholdet av entreprenørens forpliktelser etter at kontrakten er sluttet.¹⁹

2.3 Juridisk metode i entrepriseretten

Kontrakten utgjør primære rettsgrunnlaget for å løse konflikten, akkurat som i alminnelig kontraktsrett. En må derfor ta utgangspunkt i en naturlig forståelse av ordlyden i kontrakten. Ikke rent så sjeldent oppstår nemlig spørsmålet om innholdet av entreprenørens forpliktelser, slik det var fastlagt ved den opprinnelige kontrakten. Eller om såkalte «uteglemte poster».

Med «uteglemte poster» menes her de situasjoner hvor partene er uenige om en nødvendig ytelse var med i beskrivelsen av hva entreprenøren skal levere, og således ligger innenfor det entreprenøren skal ha priset i sitt tilbud.

I Rt 2012 s.1729 var spørsmålet entreprisekontrakten mellom partene også omfattet vederlag for steinm, til mur i skjæring og fylling. Høyesterett tok i en tolkning av kontrakten, sett i lyst av prinsippet objektiv tolkning mellom to likestilte parter.²⁰ Retten kom frem til at den

¹⁹ Hagstrøm og Bruserud s. 148

²⁰ Rt 2012 s.1729 avsnitt 55-58

opprinnelige beskrivelsen, som her gjaldt stein, var omfattet av leveringen og entreprenøren fikk derfor ikke medhold i sitt krav på ekstra vederlag for levering av stein. Dette konstaterer hvor viktig fastleggelsen av kontraktens innhold er.

For å kunne fastslå partenes rettighet og plikter i entrepriseforhold, må det foretas en tolkning av kontrakten. Ettersom de fleste av standardkontraktene baserer seg på kontrakter mellom profesjonelle parter, står prinsippet om objektiv tolkning sentralt i entrepriseforhold. I Rt. 2012 side 1729 legger Høyesterett til grunn at:

«kontrakter i næring mellom profesjonelle parter som utgangspunkt på tolkes objektivt, det vil si at ordlyden må tillegges stor vekt»²¹

En objektiv fortolkning av kontrakten vil innebære at den som hevder en forståelse i striid med kontraktens ord, har bevisbyrden for at dette var partenes felles forståelse på avtaletiden.²²

Prinsippet om objektiv tolkning av profesjonelle kontrakter skal ikke forstås dithen at ordlyden i kontrakts bestemmelsene er det eneste relevant for tolkningen. Ordlyden skal derimot tolkes i lys av momenter som formålet med bestemmelsen, systembetraktninger og rimelighetshensyn.²³

Prinsippet om objektiv tolkning vil særlig gjøre seg gjeldende i OPS-kontrakter eller andre entrepriseoppdrag som er underlagt lov om anskaffelser og anbudskonkurranse.²⁴

Dersom partene ikke kommer til enighet gjennom en tolkning av kontrakten må man søke å løse konflikten ved bruk av den ulovfestede bakgrunnsretten. Bakgrunnsretten utgjør de alminnelige entrepriserettslige regler som kommer til anvendelse uavhengig av innholdet i avtalen. Bakgrunnsretten utledes av bransjepraksis, reelle hensyn, rettspraksis og analogi fra andre rettsområder.²⁵

²¹ Rt 2012 side 1729 avsnitt 57, se også Rt 2010 side 1345 (avsnitt 59)

²² Haaskjold, Erlend «Kontraktsforpliktelser» Oslo 2002 s. 102

²³ Rt 2010 side 961 avsnitt 44

²⁴ Lov av 17. juni 2016 nr.73 «lov om offentlige anskaffelser

²⁵ Rt 2018 side 2256-A avsnitt 76-80 og Rt 1998 side 656 på side 664

I Rt 2018 s.2256-A vurderte Høyesterett hvorvidt en slik adgang kan angis i det gitte tilfelle, men anerkjenner at en den ulovfestede bakgrunnsretten kommer til anvendelse. I den siste nevnte tar ikke Høyesterett stilling til spørsmålet, men benekter ikke at det foreligger en slik adgang. Det må derfor antas å herske en bred enighet om en eksisterende bruk av den ulovfestede bakgrunnsretten ved utfyllelse av kontrakten.²⁶

2.3.1 Rettslig og metodiske utfordringer ved OPS

I og med at OPS-kontrakter er en relativt ny entreprisemodell, finnes det nær sagt få eller ingen saker som har vært til behandling i de alminnelig domstoler. Av denne grunn vil ikke vederlagsrisikoen i OPS-kontrakter være å finne i rettspraksis. Den reduserte mengden autorativt materiale, hva gjelder kontrakts-modellen, innebærer ordlyden i OPS-kontraktene og andre typer rettskildefaktorer vil få en større praktisk betydning for å kunne fastslå innholdet i OPS-kontrakter.

Argumenter som utledes fra andre standardkontrakter, herunder kontraktene fra Norsk Standard, men også danske kilder og henvisninger fra deres OPP-modell vil anses som relevante tolkningsmomenter. Da det i stor grad vil belyse hvorvidt det foreligger et behov for en ytterligere standardkontrakt i entrepriseretten.

2.4 Videre fremstilling

For å kunne plassere OPS-kontrakter riktig kontekst finner jeg det hensiktsmessig belyse forskjellene mellom de tradisjonelle standardkontraktene versus OPS-modellen. I kapittel 2 vil jeg gå inn på de rettslige og metodiske utfordringer og egenskaper ved OPS-modellen. Det vil kort gjøres rede for tvisteløsningsordningen for entrepriseretten, herunder OPS i kap.3. For å kunne belyse hensiktsmessigheten ved denne kontrakts modellen i praksis, finner jeg det interessant og gi en oversikt over den aktuelle næringen og utviklingen sådan. Dette gjøres for lettere å kunne se behovet for en mer effektiviserende utvikling i selve BAE-næringen.

I kapittel 5 og 6 vil jeg gjøre rede for funksjonsfordeling, risikofordeling for å belyse hvordan disse faktorene henger sammen og kan utløse tvister og utfordringer.

I og med at OPS-kontrakten ikke er like utbredt som de andre standardkontraktene, anså jeg det som hensiktsmessig å sammenligne den norske OPS-modellen med hvordan standarden

²⁶ Rt 2018 side 2256-A avsnitt 76-80

løses, og om den anvendes i en av de skandinaviske landene. Ikke bare er det interessant, men også høyst relevant da anskaffelsesregelverket har medført at det også har vært norsk tilbydere som har meldt sin interesse på OPS-prosjekter i Norge. Danmark har også vært en slags pilar, og banet vei for denne kontrakts modellen.

For å kunne belyse behovet for en OPS-modell, bør en også kunne vise til konkrete eksempler om hvordan dette foregår i praksis. På bakgrunn av dette har jeg fått tilsendt en kontrakt som blir anvendt på et pågående prosjekt i Ullensaker kommune.

Det pågående OPS-prosjektet vil ses i sammenheng med de tre første prøveprosjektene for OPS-kontrakter for veisektoren. Jeg vil med dette bruke kontrakts bestemmelsene i lys av de allerede eksisterende standard-modellene for å belyse behovet for en standardisert OPS-kontrakt.

Det skal riktignok bemerkes at formålsbygg og samferdselsprosjekter utgjøre et vesentlig skille. Selv om samferdselsprosjekter er noe særegent, fant jeg det likevel nødvendig å ta med denne type prosjekter inn i avhandlingen. Vurderingen av de tre veiprojektene fremgår av kapittel. 8 sammen med vederlagsstrukturen i entrepriserett og OPS.

I kapittel 9 og 10 vil jeg ta for meg forsinkelsesansvar som illustrasjonsmoment for å belyse ulikhetene, for deretter å gå nærmere inn på OPP-modellen i dansk kontrakts praksis. Det vil i kapittel 12 gi en generell innføring i anskaffelsesregelverket, da dette er et grunnleggende krav for OPS-kontrakter. Avslutningsvis vil jeg knyttet noen bemerkninger problemstillingen som oppgaven søker å løse, samt en opplysning om hvor OPS-kontrakten som standardkontrakt står idag.

2.5 Avhandlingens avgrensning og presisering

OPS-kontrakter er utelukkende tiltenkt prosjekter hvor partene er profesjonelle aktører. Av den grunn vil det naturlig avgrenses mot forbrukerentreprise.

Avhandlingen omhandler OPS-prosjekter. Samspillkontrakter vil for ordens skyld nevnes, men ikke behandles ytterligere.

Når det kommer til standardkontraktene og entrepriseretten generelt, så drøftelsen knyttet seg primært opp mot totalentreprise og NS 8407, da det er denne som ligner mest på OPS-modellen. NS 8405 vil nevnes og nyttiggjøre seg til illustrasjon, men oppgaven avgrenses mot de øvrige entreprisemodeller.

Entreprense-prosjekter regulerer oppføring av bygg, anlegg, broer, veier, tunneler med mer. Det vil avgrenses mot offshoreentreprense som blant annet regulerer tilvirkning av installasjoner til bruk i petroleumssektoren.

Anskaffelsessektoren utgjør en stor del av hele OPS-kontraktens forberedelse. Dette er et stort og omfattende regelverk som setter klare rammer for den forberedende delen av OPS. Jeg finner det hensiktsmessig å måtte innta en generell redegjørelse for anskaffelsesprosessen, da dette utgjør grunnlaget i OPS-prosessen. Utover dette vil ikke anskaffelser behandler ytterligere, da avhandlingens fokus er OPS-kontrakter.

3 Tvisteløsningsmekanismen i entrepriseretten

Voldgift er en form for privat rettergang. Tradisjonelt sett har det vært en nokså omfattende bruk av voldgift som tvisteløsningsmekanisme i entrepriseretten, noe rettskildebilde og rettsutviklingen bærer preg av. Voldgift har i utgangspunktet de samme rettsvirkningen som en rettskraftig dom. I tillegg er rettsprosessen langt mer hurtigere enn den ville vært ved de alminnelige domstoler. Ankeadgangen er også avskåret ved voldgift, hvilket medfører at partene får en rask og endelig avgjørelse.

Voldgift er en naturlig følge av avtalefriheten. Når partene gis anledning til å regulere sine rettsforhold ved avtale, så må de også få anledning til å velge hvordan tvister skal løses. Ved valg av voldgift som tvisteløsningsmekanisme vil partene selv kunne velge dommere med spesielle fagkompetanse innen det området tvisten gjelder. Selv om fagkompetanse og kyndigheten er ivaretatt ved voldgiftsrett, så vil den ha begrenset rettskildeverdi.

Voldgiftsrett har vært underlagt taushetsplikt og derfor unntatt fra offentligheten. En annen grunn kan også være at entrepriserettslige tvister ikke har kommet opp til domstolsbehandling fordi konflikten er så konkret at den ikke vil gi noen presidents eller være av en mer rettsavklarende type.²⁷

Imidlertid har vi sett en gradert økning med bruk av de alminnelige domstoler også ved entrepriserettslige konflikter. Dette har bidratt til en økt kompetanse og en rekke prinsipielle spørsmål har vært løst som følge av alminnelige domstolsbehandling. I tillegg er den

²⁷ <http://www.bygg.no/article/1352376> & Meyer-Myklestad mfl., s.189

alminnelig domstol valgt i NS 8407²⁸, NS 8406²⁹ og for tvister under 100G i NS 8405.³⁰

Grunnen til at det er gjort en skille for NS 8407 og NS 8405 kan vanskelig besvares. Det ville trolig vært mer hensiktsmessig å ha likebestemmelser for de ulike kontrakts-modellene.

I OPS-kontrakter har utviklingen gått i takt med den generelle utviklingen i standardkontraktene. For prosjektet om bygging av Algarheim skole skal den bygges som OPS-prosjekt. Og i kontraktens punkt 14. fremgår det at ved tvister skal det søkes løst ved forhandlinger. Dersom partene ikke kommer til enighet skal tvisten avgjøres ved de ordinære domstoler.³¹

4 Utvikling i bygge- og anleggsnæringen i Norge

Bygge-, anleggs-, og eiendomsbransjen (heretter forkortet BAE-næringen) er Norges nest største næring etter olje og gass målt i verdiskapning. Det er også den næringen som har høyest sysselsetting og høyest vekst sysselsetting i perioden 2008-2018. I 2009 omsatte BAE-næringen for 600 milliarder.³²

Tallene fra 2018 viser en kraftig økning der BAE-næringen hadde passert 1.100 milliarder kroner i omsetning. Til tross for at BAE-næringen omfatter alle kategorier, herunder utleie av eiendom så vil man ved å se bort fra den kategorien, likefullt være nest størst etter olje og gass. Den sterkeste veksten finner vi i omsetning og drift av fast eiendom, samt utførende anleggsvirksomhet.³³

²⁸ NS 8407 pkt. 50.4

²⁹ NS 8406 pkt. 31

³⁰ NS 8405 punkt. 43.3

³¹ <https://www.ullensaker.kommune.no/aktuelt/vi-skal-bygge-ny-barneskole-pa-algarheim/>

³² Standard Norge, «Nye samarbeidsformer innenfor bygg og anlegg – Er det behov for nye eller reviderte standardkontrakter?», Standard Norges komité SN/K 543 2.april 2013, s.5. Tallene fremgår av Meld.St.28 (2011-2012) s.25.

³³ Bygballe, Lena E mfl., SAMMEN20 «En Verdiskapende Bygg-, anlegg-, og eiendomsnæring (BAE)»: Oppdatering 2019. Rapport i oppdrag fra BAE-næringen.

Forskningsrapport 2/2019. Senter for byggenæringen, institutt for strategi og entreprenørskap Handelshøyskolen BI på s. 8. Heretter forkortet: Bygballe «SAMMEN20»

Veksten i anleggsvirksomhet henger nok tett sammen med en sterk økning i samferdselsinvesteringer de siste 10 årene. Det er ikke bare i de store byene man ser en enorm vekst. BAE-næringen er en viktig vekst i distriktene. I 2018 utgjorde totalt 31 prosent av verdiskapningen i næringen utenfor storbyregionene. Til den svimlende sum av 117 millioner kroner.³⁴ I tråd med samfunnsutviklingen forøvrig, berøres også denne næringen av de nye endringstaktene vi ser. Ny teknologi endrer måten vi arbeider på, samtidig som det gir rom for effektivisering og nyskapning. Nye aktører introduseres og næringen står overfor nye muligheter som må nyttiggjøres.³⁵

Den sterke økningen i anleggsbransjen henger tett sammen med den offentlige satsing på samferdsel i samme periode fra 2008 til 2018. Samlede offentlige samferdselsutgifter, for det meste investeringer, har det økt fra i underkant av 50 milliarder i 2007 til over 120 milliarder i 2018. Denne satsingen kombinert med finanskrisen i 2008/09 kan godt på vei begrunne den sterke veksten i daværende tidsperiode. Denne utviklingen knytter seg både til statlig, og kommunale investeringer. Men den sterkeste veksten var i kommunesektoren.

Ved siden av å utgjøre den neste største næringen, er det heller ingen tvil om at gjennomføringen av bygge- og anleggsprosjekter har et stor forbedringspotensial.

I Produktivitetskommisjonens første rapport avgitt av Finansdepartementet påpeker kommisjonen at produktivitsutviklingen i bygg- og anleggsbransjen har vært svak de to siste tiårene.³⁶ Studier viser at de minst effektive byggeprosjektene bruker dobbelt så mye ressurser som de mest effektive, på å bygge sammenlignbare bygg. Parallelt med denne nedgang har andre næringer, særlig industrien, opplevd en økende vekst i produktiviteten. Det er stor uvitenhet knyttet til produktivitsutviklingen i byggenæringen.³⁷

Tall fra statistisk sentralbyrå viser at en arbeidsproduktivitet i bygg- og anleggsnæringen i nordiske land. Foruten om Danmark, viser figur.2 at de nordiske landene har en nedgang i arbeidsproduktiviteten på mellom 5-14% fra 2000-2016. Ikke overraskende har derimot

³⁴ Bygballe, «SAMMEN20» s. 3

³⁵ Bygballe, «SAMMEN20» s.13

³⁶ NOU 2015:1 «Produktivitetskommisjonens rapport» s.28

³⁷ Meld. St. 28 (2011-2012) s.28

Danmark en økning i produktiviteten på over 10% i denne perioden. Som vi skal se på nærmere, er Danmark en av de landene i Skandinavia, hvor OPS-modellen i vesentlig grad blir benyttet.³⁸

Hensikten med rapporten var å gi en forståelig oversikt over tilstanden, synliggjøre behov og mangler, samt peke på konkrete løsninger for å bedre situasjonen. Offentlig bygg og infrastruktur er Norges ryggrad og derfor helt essensielt for et velfungerende samfunn. I RIFs sin rapport kom det fram at dele av byggesektoren er i sterk vekst, men at også store deler står i fare for å forfalle totalt. Det kom frem at offentlig bygg og infrastruktur har et stor vedlikeholdsetterslep, hvilket ble anslått til 2600 milliarder kroner. Noe som nesten tilsvarer et halvt oljefond.³⁹

Utfordringene i norsk bygg- og anleggsnæring gir grunnlag for å vurdere flere gjennomføringsmodeller. En økning i produktiviteten vil trolig lede til betydelige økonomiske fordeler for de involverte aktørene. OPS-modellen skiller seg ut ved at den har innebygde incentiver for produktivitet som er sterkere enn det som er tilfellet for de tradisjonelle modeller. Ved bruk av OPS-prosjekter kan en potensielt oppnå høyere effektivitetstall og i større grad ivareta vedlikehold av infrastrukturen/bygge- og anleggs sektoren.

4.1 OPS-kontrakten i vekst

Det eksisterer ingen standardkontrakt for OPS. Det har riktignok vært opprettet en komite som sammen skulle vurdere om behovet og mulighetene lå til rette for å utarbeide en slik kontrakts standard. I 2013 konkluderte Standard Norges komité SN/K 534 i sin sluttrapport med at det ikke forelå noe eksisterende behov for å utarbeide en generell standardkontrakt for alle typer OPS-prosjekter.

³⁸ <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/produktivitsfall-i-bygg-og-anlegg>

³⁹ RIFs rapport «Analyse av partiprogrammene» – Vurdering av partiprogrammet opp mot identifiserte vedlikeholdsbehov i rapporten Norges tilstand – 2015 – State of the Nation på s.5.

Imidlertid vil ikke komiteen avslå ideen helt, og hevder at det kan være «hensiktsmessig å utarbeide en standardkontrakt for nærmere angitte typer OPS- prosjekter».⁴⁰

I 2015 utarbeidet partene i «BA2015-veilederen», en rapport om OPS. BA2015 er en nasjonal satsning for BAE-næringen. Faglige eksperter og kvalifiserte aktører gikk sammen med SINTEF, NTNU og Metier for å forbedre effektiviteten, samt legge til rette for en mer bærekraftige løsninger inne bygg- og anleggsnæringen. OPS-veileder ble utgitt 26. januar 2016 og er utarbeidet og kvalitetssikret av Skanska, Rambøll, Metier og Atkins.

Det overordnede hensikt med rapporten var å gi norsk BA-bransje større innsikt og kompetanse innen sentrale områder av prosjektfaget. OPS-veilederen er utarbeidet av partnere i BA-2015, som er eksperter på området, og har utstrakt erfaring med rådgivning og implementering av temaet.

OPS-veilederen er ment å gi bransjen en økt kunnskap om innholdet og utførelsen av OPS. Den kan imidlertid peke på behovet og fordelene med OPS-modellen. Men den vil imidlertid ikke tjene som noen mal for hvordan en OPS-kontrakt bør se ut.

5 Funksjonsfordelingen i entreprisekontrakter

5.1 De ulike entreprisekontrakter

Med de tradisjonelle entrepriseformene siktes det til de to typene som er mest utbredt i byggebransjen og har ulik funksjonsfordeling, herunder utførelsesentreprise og totalentreprise.

5.1.1 Utførelsesentreprise

Utførelsesentreprise reguleres gjerne av NS 8405 eller NS 8406, og omhandler i korte trekk de kontrakts modeller der byggherren er ansvarlig for det «totale arbeidet» vedrørende prosjekteringen.

Med «totale arbeidet» innebærer arkitekt tegning, konsulentvirksomhet til byggverket som skal reises og alle de forberedende oppgaver knyttet til prosjektet. Den private aktøren vil her

⁴⁰ Standard Norge, 2. april 2013 s.23

komme inn på et senere tidspunkt og utelukkende stå for utførelsen av prosjektet. Denne type kontrakts-modell er forutsatt i NS 8405.⁴¹

Det er imidlertid viktig å presisere at det ikke utøves noe sterk skille hva gjelder «ren» prosjektering og «ren» utførelse. Av den grunn vil ikke kontraktsforholdet endres eller reguleres av annen type standardkontrakt dersom entreprenøren blir tillagt simple prosjekteringsoppgaver eller omvendt.⁴²

Det fremgår av NS 8405 punkt 1 første avsnitt:

«...de vesentlige av tegninger, beskrivelser og beregninger skal leveres av byggherren prosjektering».

Med «vesentlig» må det etter ordlyden innebærer at modellen likefullt vil anses egnet selv om entreprenøren står for mindre deler av prosjekteringen.

På den andre siden er det svært mange aktører som velger å gå for en kontraktsform der den private part står for både prosjekteringen og utførelsen. Akkurat denne karakteren ved totalentreprise har likhetstrekk med OPS-modellen.

5.1.2 Totalentreprise

Ved totalentreprisekontrakter skal entreprenøren normalt forestå prosjektering og utførelse av kontraktsgjenstanden. Det innebærer å utarbeide tegninger og beskrivelser som er nødvendig for å kunne utføre sitt arbeid i henhold til byggherrens krav. Når det kommer til prosjektutviklingen og selve utformingen av anlegget, vil det normalt ligge hos byggherren.⁴³

I næring med profesjonelle parter, er utgangspunktet at skriftlige kontrakter må tolkes objektivt. Dette innebærer at ordlyden i kontrakten skal tillegges størst vekt.⁴⁴ Prinsippet om

⁴¹ NS 8405 pkt.19.2 første ledd

⁴² Hagstrøm og Bruserud s. 63.

⁴³ LH-2019-169122 (Hålogaland) s.5

⁴⁴ Jf. Rt 2012 1729 avsnitt 57, jf. Rt 2002-1155

objektiv fortolkning står derfor sterkt i entrepriserforhold. Ved uenigheter angående kontrakten, vil det altså den som hevder en forståelse i strid med kontraktens ord, som har bevisbyrde for at dette var partenes felles forståelse på avtaletiden.⁴⁵

Det at partene velger å inngå en totalentreprisekontrakt, innebærer at en etablerer en grunnforutsetning om at hele prosjektering skal foretas av totalentreprenøren.⁴⁶

Imidlertid følger det av NS 8407⁴⁷ at totalentreprenøren skal sørge for all nødvendig prosjektering, så lenge noe annet ikke er avtalt. Bestemmelsen åpner dermed for at partene likevel kan avtale at byggherren står for deler av deler av prosjekteringen.

I tråd med det grunnleggende funksjonsfordelingsprinsippet bestemmer NS 8407 at byggherren:

«...har risikoen for valg av løsninger og annen prosjektering» som han har forstått, såfremt ikke totalentreprenøren «....» burde ha oppdaget forholdet under sin gjennomgang av materialet». ⁴⁸

Standardkontraktene utgjør som regel bare rammeverket for kontraktsforholdet.

Entreprisekontrakter finnes i de fleste former. Fra de mest uformelle til de mest omfattende. Generelt kan en vel si at når partene er å anse som profesjonelle, så er kontrakts dokumentene relativt omfattende.

Vanligvis utgjør standardkontraktene rammeverket, men det er de spesifikke reguleringene, som konkret fastlegger partene rettigheter og forpliktelser i den enkelte kontrakt. Og det er i disse dokumentene man finner en mer detaljert angivelse av entreprenørens hovedforpliktelse, herunder hva som skal bygges og utføres.

Imidlertid er det mer vanlig å inngå kontrakter basert på totalentreprise i såkalte teknisk, faglige oppdrag, med vesentlig kortere varighet enn ved OPS-modellen. Det er NS 8407 som

⁴⁵ Erlend Haaskjold «kontraktsforpliktelser» 2.utgave, 2013, på s.102.

⁴⁶ NS8407 pkt.16.1

⁴⁷ NS 8407 pkt. 16.1

⁴⁸ NS 8407 pkt. 24.1

etter sin ordlyd omfatter de type kontraktsformer hvor entreprenøren «påtar seg hele eller vesentlige deler av prosjekteringen og utførelse»⁴⁹

I praksis er det mer utfordrende at entreprenøren står for all prosjektering ved bestemte byggesaker, all den tid byggherren må ta en del beslutninger rundt bygge, som oftest gjøres ved såkalte funksjonskrav til entreprenørens ytelse.⁵⁰

5.1.3 OPS-kontrakten

For OPS-prosjekter er det OPS-kontrakten som utgjør den rettslige rammen for arbeidet. EU-kommisjonen har vist til at OPS er en betegnelse som viser til:

«forskjellige former for samarbeid mellom de offentlige myndigheter og den private sektor med henblik på finansiering, oppførelse, renovering, forvaltning eller vedlikeholdelse av infrastruktur eller levering av tjenester.»⁵¹

Dette er også den definisjonen som den danske OPP bruker.

Definisjonen viser til at OPS-prosjekter innehar et bredt anvendelsesområdet. Det kan enkelt sies at et OPS-prosjekt anses vellykket dersom oppdragsgiver får levert det ønskede produkt til avtalt tid, kvalitet og kostand.

Imidlertid er det ikke alle prosjekt som anses tjenlig med en slik modell. Rollene som de ulike aktørene påtar seg i et OPS-prosjekt avviker fra rollene i et tradisjonelt byggeprosjekt. Videre kan det også anses krevende for de involverte parter å tre inn i uvante roller. Det mest karakteriske ved OPS-modellen er nok den lange kontraktsperioden som ofte foreligger. Av den grunn er det en vesentlig faktor at partene viser tillit og åpenhet for å kunne oppnå et vellykket resultat.

OPS er en felles betegnelse på en rekke forskjellige kontraktsformer. Hovedskille mellom de ulike variantene av OPS-modellene omhandler når den private parten trekkes inn i prosjektet,

⁴⁹ NS 8407 «innledende om standarden» på s.6

⁵⁰ Hagstrøm og Bruserud s. 64

⁵¹ Europakommisjonen, KOM (2004) 327 avsnitt 1.1 punkt.1 <http://www.europalov.no/oversikt/kom?page=19>

ansvarsfordeling, risikofordeling, fordeling av finansiering og eierrettigheter underveis i kontraktstiden.⁵²

Den opprinnelige formen som også er den mest anvendte kalles gjerne bygge-drive-overføre (Build-Operate-Transfer). Det finnes imidlertid en rekke underformer for den varianten. Men felles for de er at prosjektet drives helt og fullt ut av den private samarbeidsparten, som står ansvarlig for finansiering, utvikling, design og driften av prosjektet i kontraktstiden.⁵³

I tillegg til de overnevnte entreprisekontrakter er det ikke bare OPS-modellen som sies å fylle et «tomrom» i entrepriseretten. Samspillskontrakter er også å anse som en ny kontraktsform. Den har i likhet med OPS-modellen, fokus på et større og bedre samarbeid mellom Byggherre og den private part. Imidlertid er det for OPS-prosjekt som regel et gjennomgående samarbeid, men det vanligste varianten er at oppdragsgiver sin hovedoppgave i prosjekter, er å sikre en god anskaffelsesprosess ved å være profesjonell bestiller.⁵⁴

I forbindelse med bygg- og anleggsprosjekter er det relevant å overveie, om det kan anses hensiktsmessig å benytte seg av OPS-modellen. For å kunne utføre en slik vurdering er det blant annet nødvendig å sette seg inn i hva et OPS-prosjekt er, hvordan det gjennomføres og hvilke konsekvenser det ville vært å velge OPS-modellen for vedkommende prosjekt. Det viktigste momentet må i vurderingen være om man kan komme til en saklig god begrunnelse for beslutningen.

I de følgende drøftelser vil NS 8407, OPS-modellen for et nåværende prosjekt og OPP-modellen i fra dansk praksis være rettskildene for å belyse forskjeller, likheter og om det er en tilnærmet lik bruk og tolkning av OPP-modellen på tvers av landegrensene.

⁵² Ingeborg Rasmussen og Steinar Strøm Nærings- og handelsdepartementet; «*Offentlig Privat Samarbeid (OPS) – og innovasjonspolitik*». Vista analyse mars 2008 s.20

⁵³ Standard Norge, 2.april 2013 s.21

⁵⁴ BA2015, 26. januar 2016 s.32

5.2 Funksjonsfordelingsprinsippet

I entreprisekontrakter er det særlig essensielt å få stadfestet ansvarsområdene til de ulike aktørene. Ikke rent sjeldent vil entreprenøren ha behov for å leie inn andre aktører til et oppdrag. Enten han velger å gjøre dette ved å samle alle aktørene under én medkontrahent, eller om det utferdiges separate kontrakter med de ulike aktørene. Den nærmere kontraktuelle organiseringen vil variere fra prosjekt til prosjekt. Et utfordring som ofte skaper uenigheter mellom partene i entrepriseforhold er akkurat risikofordelingen mellom partene.⁵⁵

Et grunnprinsipp i entrepriseretten er at risikofordelingen mellom partene følger av funksjonsfordelingen i kontrakten. Dette innebærer at hver av partene bærer risikoen for egen ytelse.

Har byggherren prosjekteringsansvaret, har han også risikoen for byggefeil som skyldes feil i tegning eller beskrivelsen.

Funksjonsfordelingsprinsippet søker å fordele risikoen basert på hvem som er nærmest til å forutse eller forbygge den risikobegivenheten. Funksjonsfordelingen vil dermed utgjøre en vesentlig rolle, når det kommer til hvem som skal bære risikoen for det aktuelle tilfellet i henhold til kontrakten. Avslutningsvis er det viktig å ikke glemme at risikospørsmålet må bero på en tolkning av kontrakten.⁵⁶

5.2.1 Funksjonsfordelingen i OPS-kontrakter

Det er entreprisekontrakten som utgjør grunnlaget for den funksjonsfordelingen partene har valgt. Partenes valg av entreprisekontrakt vil derfor spille en vesentlig rolle hva gjelder risikofordelingen mellom partene. For OPS-kontrakter innebærer dette en helt annen struktur enn hva de alminnelige kontraktstandardene ville benyttet seg av. Det er nettopp OPS-kontraktens varighet som er den vesentlige forskjellen fra de øvrige kontraktsmodeller.

De fleste kontrakter innenfor bygg og anlegg strekker seg over en 3 års periode. OPS-kontrakter er som regel på mellom 20-30 år. Dette medfører også at kontrakten vil forvaltes

⁵⁵ Hagstrøm og Bruserud s.198-199.

⁵⁶ Hagstrøm og Bruserud s.198-199

av en rekke organisasjoner, private aktører eller individer som ikke var med fra kontraktsinngåelse.⁵⁷

Denne strukturen setter derfor begrensninger og andre krav til innholdet av kontraktene. Forutsigbarhet for partene blir derfor enda viktigere. Ikke bare for å kunne håndtere de gitte funksjoner, men også for å være bedre rustet til å kunne håndtere fremtidig situasjoner som ikke var tiltenkt da kontrakten ble inngått.

5.2.2 Risikofordelingen i OPS-kontrakter

Også for OPS-kontrakter er det viktig å få en klarhet i risikofordelingen mellom partene på et tidlig tidspunkt. OPS kontrakter tar som regle utgangspunkt i den funksjonsfordelingsprinsippet, hvilket medfører at den som er nærmest til å håndtere en risiko, også må bære den.

For den type modell som er anvendt i Norge og den standard modell som OPP-prosjekter i Danmark bygger, innebærer en slik risikofordeling at det er OPS-selskapet som har risikoen for prosjektets utvikling og ferdigstillelse av anlegget.⁵⁸⁵⁹

Denne risikofordeling er også samsvarende med utgangspunktet for risikofordeling i Danmark. Det fremgår at de fordeler risikoen etter hvem som best og billigst kan håndtere en gitt risikobegivenhet. Som hovedregel er det at den part som har mulighet til å påvirke sannsynligheten for at en gitt risiko inntreffer, skal også vær risikoen.⁶⁰

I midlertid har både den norske praksis for OPS-modellen og den danske OPS-standarden inntatt et unntak for dent type risiko for hendelser som har liten sannsynlighet, men stor kostnad. Det vil i slike tilfeller være hensiktsmessig å la den risikoen ligge hos oppdragsgiver, herunder den offentlige part.⁶¹

⁵⁷ BA2015 26. januar 2016 s. 55.

⁵⁸ OPS-kontrakt Ny Algarheim skole pkt. 8.2 i kontrakten

⁵⁹ BA2015 26. januar 2016 s. 57

⁶⁰ Standardmodel for offentlig- private-partnerskaber (OPP) Nyanlægg, december 2016 på s.40.

https://www.kfst.dk/media/46154/opp-model-nyanlaeg_2016.pdf

⁶¹ BA2015 26. januar 2016 s. 57 jf. dansk OPP-modell, december 2016 s. 40.

Begrunnelsen for dette er nok at det vil medføre en urimelig å høy kostnad å overføre den type risiko til det private. Som eksempel kan det nevnes fornminner som normalt vil være på det offentliges risiko. Det er imidlertid mulig å inngå kontrakter som eksempel overfører risikoen for forsinkelser til den private aktøren. Dette er anslagsvis blitt ansett å koste 25% mer enn de konvensjonelle kontraktene.⁶²⁶³

Det vil derfor anses som svært lite lønnsomt å overføre risiko til det private. Ved en eventuell overføring, vil dette innebære at produktet blir mindre attraktivt, hvilket medfører mindre konkurranse i prosjektene og etter all sannsynlighet en høyere antatt pris.⁶⁴

6 Den danske OPP-modellen

6.1 OPP-kontraktens oppbygging og struktur

Risikofordeling etter dansk kontrakts praksis mener at det «som utgangspunkt er der tale om, at den part, der har mulighed for at påvirke sandsynlighede for, at en given begivenhed indtræffer, varetager risikoen herfor»⁶⁵

Den standardiserte OPP-modellen har til formål å gjøre det lettere å etablere offentlig-private-partnerskap. Standardmodellen retter seg mot offentlig oppdragstaker og inneholder en veileder for OPP-samarbeidets ulike faser.

I tillegg foreligger eksempler på hvordan konkrete utfordringer har blitt løst i Danmark. Standardmodellen er oppdelt i fire faser. Dette er samsvarende med den modellen som er blitt bruk i Norge for særlig formålsbygg.⁶⁶ Oppdelingen er ikke tilfeldig, men knytter seg til de ulike fasene med tilhørende kontrakt.⁶⁷⁶⁸

⁶² BA2015 26. januar 2016 s. 57

⁶³ Hallvard Bakke «Offentlig-privat samarbeid – Dyrt og dumt» - Fagforbundet, Oslo februar 2011 s.46

⁶⁴ BA015 26. januar s.57

⁶⁵ Dansk OPP-modell, december 2016 s. 40

⁶⁶ Se her kontraktsmodellen utført på Algerheim skole og flerbrukshall, som bruker identisk kontraktsoppdeling som den danske modellen

⁶⁷ BA2015 26. januar s. 55-56

⁶⁸ <https://www.kfst.dk/udbud/offentlig-privat-samarbejde/offentlig-private-partnerskaber-opp/opp-standardmodel-for-nyanlaeg/>

Standard modellen er i utgangspunktet utarbeidet for OPP-prosjekter for anleggsprosjekter med tilhørende drift og vedlikehold. OPP-modellen består av tre ulike varianter som er tilnærmet like, men skiller seg ved valg av finansieringsform og exitmodel, herunder hva som skjer med eierskapet ved kontraktslutt.

6.2 Risikofordeling i OPP-kontrakt

Partene i entreprisekontrakten bidrar med forskjellige innsatsfaktorer til det forutsatte resultatet. Hensikten med funksjonsfordeling er nettopp det at partene fyller forskjellige funksjoner etter kontrakten, og innen for den rammen bærer de også selv ansvar for risikoen, i forhold til medkontrahenten.⁶⁹

Når det kommer til risikooverføring vil det derfor være naturlig at OPS-selskapet står for den vesentlige risikodelen. En slik omfattende risikooverføring kan forvares med leverandørene sin store valgfrihet gjennom kontraktene. Og løsningene knyttet til dette har vist seg å være vellykket.⁷⁰

Risikofordeling etter dansk kontraktspraksis mener at det «som udgangspunkt er der tale om, at den part, der har mulighed for at påvirke sandsynlighede for, at en given begivenhed indtræffer, varetager risikoen herfor»⁷¹

Hovedargumentet for at partene skal gå for OPS-modellen er jo nettopp det at det synes å være mer kostnadseffektivt og ivaretar vedlikeholds hensynet. For å kunne oppnå den beste prisen er det viktig at bestiller har forståelse for hvordan tilbyder priser risiko.

Eksempelvis kan det nevnes renhold på skole som har direkte sammenheng med hvilke vedlikeholdskostnader tilbyder må beregne. Dersom OPS-selskapet ikke skal ha ansvaret for vedlikehold, innebærer dette en større usikkerhet vedrørende størrelsen på vedlikeholdsbudsjettet. Denne risikoen prises, med den konsekvens at leiepris blir høyere.

Det kan naturligvis foreligge god grunner fra det offentlig sine side, men bestilleren må være bevisst på hvordan slike ansvar- og risikofordelinger påvirker prisen.

⁶⁹ Hagstrøm og Bruserud på. 200

⁷⁰ Standard Norge, 2.april 2013 s.23

⁷¹ Dansk OPP-modell, december 2016 s. 40

7 Behovet for kontraktuell regulering i OPS

Den grunnleggende kontraktstrukturen i en OPS-kontrakt vil variere noe ut ifra hvilket OPS-konsept man bygger på. Ulikheten mellom OPS-modellen og de mer tradisjonelle kontraktsmodellene viser seg å være såpass store at det – hvert fall i de store byggeprosjektene, anses som helt nødvendig å skreddersy en kontrakt mellom byggherren og de private aktørene.⁷²

Vanligvis, og særlig i totalentreprise, som bygger på mye av den samme tankesett som OPS-modellen, vil det være vanlig å ta utgangspunkt i en av de fremforhandlede standardkontraktene eks. NS 8407, for deretter å supplere med endringer for det konkrete prosjektet.

Dersom partene hadde blitt enige om at kontraktens skulle inneholde NS 8407, ville bestemmelsene i standarden i all hovedsak regulere risikofordelingen mellom partene. Det er mye som tyder på at hverken risikofordelingen eller funksjonsfordelingen i OPS-kontrakter er tilsvarende lik totalentreprisekontrakt. Det vil med andre ord vanskelig kunne løse problemstillingen ved å implementere NS 8407 i en OPS-kontrakt.

Når det kommer til selve strukturen vil det totale ansvaret overlates til den private aktøren basert på en bestilling av en tjeneste fra det offentlige. Dette innebærer at den private aktøren har ansvaret og risiko for prosjektering, bygging, finansiering, drift og vedlikehold. Selve betalingen vil som regel skje gjennom avtalte vederlag, gjerne helt frem til driftsansvaret og kontraktens utløpt er nådd. Som oftest kan vederlaget streke seg over en tid på 25 år, forutsatt at bestilte ytelser er tilgjengelig for brukerne.⁷³

7.1 Finansieringsmodell for OPS-prosjekter

For at OPS-prosjektet skal få en optimal start, er det gjennom avtalen slik at det er egenkapitalen OPS-selskapet som først skal anvendes. Dersom noe skulle gå galt vil en

⁷² Hagstrøm og Bruserus på s. 72

⁷³ Prosjekt Norge, rapport for BA2015, «OPS-veileder», utarbeidet og kvalitetssikret av Skanska, Rambøll, Medier og Atkins. 26. januar 2016 s.4. Fortkorter heretter «BA2015»

naturlig konsekvens medføre at det er OPS-selskapet som må ta regningen. For de tilfeller at egenkapitalen ikke dekker skadene, så vil det være bankene som må betale.⁷⁴

Det finnes ingen eksempler, men det er teoretisk mulig at banken velger å la OPS-selskapet gå konkurs, og dermed miste alle muligheter til å få tilbakebetalt lånene. Og det vil altså være det offentlige som til slutt vil måtte overta prosjektet. Jf. BA 2015 på s. 38

Ved en slik finansieringsstruktur kan det se ut som at det innehar et element av å tilsvare en forsikring for det offentlige, og det er viktig fordi det i OPS-selskaper er større risiko som overføres til OPS-selskapet. Den private finanseringen anses som en ekstra trygghet for at prosjektet gjennomføres i henhold til kontrakten. BA 2015 på s. 38, hvorvidt denne forsikringen kan forsvares med de økte kostnadene må bero på en vurdering hvor blant annet en må se hen til de merverdiene som den offentlige part får ved å gjennomføre prosjektet som OPS.

Et særtrekk ved OPS-modellen er nettopp det eierskapet som tilegnes OPS-selskapet. Dette gir noen sterke incentiver som vanskelig kan skapes ved de mer tradisjonelle kontraktsforhold, der det offentlige betaler fortløpende for bygget eller veien, koordinert med at deler av veien gradvis blir ferdigstilt.

Ved OPS-prosjekter vil finansieringen bestå av egenkapital og lån fra OPS-selskapet. De vil altså ikke kunne kreve vederlag før ferdigstillelse av prosjektet. Selve utbetalingsmåten varierer mellom fast leie eller vederlag for at bygget kan brukes og innehar den standard som kontrakten krever. OPS-selskapets inntekter kommer derfor ikke før OPS-prosjektet er godkjent av bestiller og brukes.

Det kan se ut som at dersom en gjør betalingen for bygningsmassen avhengig av leveransen gjennom levetiden, herunder tilgjengelighet, drift- og vedlikeholdsstandard, vil dette sikre riktig kvalitet i byggefasen og dertil en vedvarende høy kvalitet gjennom hele levetiden. – (putt inne dette som dine ord en plass hvor det passer).

⁷⁴ BA2015, 26. januar s.38

8 Vederlagsstrukturen og betalingssystemer i entreprisekontrakter

8.1 Vederlagsstrukturen i tradisjonelle entreprisekontrakter

I entreprisekontrakter vil valg av vederlagsformat og risikofordeling påvirke hverandre. I de tradisjonelle entreprisekontrakter vil vederlagsmodellen basere seg på arbeid regnings arbeid, fastpris eller enhetspris. Selv om disse kan brukes i kombinasjon med hverandre, er den alminnelige entrepriserettslige regelen at arbeidet honoreres med regning. Dette innebærer at dersom partene ikke har avtalt noen pris eller vederlagsmodell for arbeidene, er utgangspunktet at entreprenøren fakturerer etter regnings modellen.⁷⁵

8.1.1 Regnings arbeid

Ved bruk av regnings arbeid vil entreprenøren få betaling basert på forbrukt tid og materiell. Etter NS 8407 kan totalentreprenøren kreve dekket sine «nødvendige kostnader» ved utførelsen av arbeidet, med tillegg av «sedvanlig påslag» som skal dekke kostnader, risiko og fortjeneste.⁷⁶

Med formuleringen «nødvendig kostnader» siktes det til valg av innsatsfaktor, samt arbeidsinnsatsen. Ettersom det er de faktiske kostnadene som er bestemmende for vederlaget entreprenøren skal få utbetalt, er han fritatt fra en god del av risikoen for de usikkerhetsfaktorene som måtte komme i kontraktsperioden.⁷⁷

På den annen side vil det ikke stå oppført spesifikke materialvalg i kontrakten. Entreprenøren velger materialer basert på de gitte funksjonskravene innenfor de rammen som er gitt. Risikoen for det valg som gjennomføres, og for at ytelsen vil oppfylle kontraktens krav, er entreprenørens. Arbeidsinnsatsen omhandler antall timer som går med til utføringen av arbeidet. Byggherren vil altså kunne påberope unødvendig høye totalkostnadene som følge av urasjonell drift eller annen uforsvarlig forhold hos entreprenøren.⁷⁸⁷⁹

⁷⁵ Hagstrøm og bruserud på s. 310-312, jf. NS 8407 punkt 26. 1 annet avsnitt

⁷⁶ NS 8407 punkt 30.1

⁷⁷ Tore Sandvik, Entreprenørrisikoen, Oslo 1966 på s. 164.

⁷⁸ NS 8407 punkt. 30.1 annet ledd. Hagstrøm og Bruserud på s.310-313.

⁷⁹ Hagstrøm og Bruserus s.310-313.

8.1.2 Fastpris modellen

Fastpris som vederlagsformat vil det medføre at entreprenøren binder seg til å utføre et på forhånd definert arbeid til en fastsatt pris. Det må presiseres at det her er snakk om det faktiske resultatet som betinger entreprenørens vederlag.⁸⁰

Ved fastpris er det i utgangspunktet entreprenøren som bærer risikoen for at avtalt pris dekker de ressursene som kreves for å levere kontraktsgjenstanden. Byggherre må på sin side betale for risikoen som entreprenøren påtar seg.⁸¹

Fastpris kontrakter vil med andre ord gi en større forutsigbarhet for byggherren, men vil på den andre side utgjøre et risiko påslag som tilegnes entreprenøren. En kontrakt basert på fastpris vil ikke automatisk utgjøre den eksakte sluttkostnaden. Endringer underveis i prosjektet, eller avvik som byggherren bærer risikoen for, er ikke medregnet i fastprisen og kan gi entreprenøren krav på tilleggs vederlag.⁸²

8.1.3 Enhetspris modellen

Ved enhetspris er det avtalt en fast pris en enhet av arbeid som entreprenøren skal utføre. En karakterisk fordel med enhetspris er at entreprenøren ikke trenger å prise mengde eller antall enhet kontraktsinngåelsen. Man vil altså unngå mengderisikoen.

Det endelige vederlaget får man ved å multiplisere enhetsprisene med de antall enheter som faktisk er gått med på ved utførelsen av kontrakts arbeidet. En kan derfor si at mengde- og kalkulasjonsrisikoen tillegges byggherren.⁸³

Entreprenøren bærer derimot risikoen for hvor stor arbeidsinnsats og hvor mye materialer som går med for å produsere hver enkelt angitt enhet. Faktorer som avvikets størrelse og hvor usikker byggherren er med den masseangivels han går ut ifra ved konkurransegrunnalger vil

⁸⁰ Sandvik s.164

⁸¹ Sandvik s.114

⁸² NS 8407 punkt. 31.1.2 første avsnitt

⁸³ Hagstrøm og Bruserud s. 317-318.

være sentrale momenter for om det eventuelt foreligger rett til fristforlengelse eller vederlagsjustering.⁸⁴

8.2 Vederlagsmodellen for OPS

I Evaluering av OPS i vegsektoren inneholder blant annet en vurdering av OPS-prosjektene er benyttet i veisektoren, samt også synspunkter og forbedringsmomenter. I forlengelsen av dette ble det uttalt at partene jevnt over anså det som en sunn konkurranse. Imidlertid ble det særlig rettet et forbedringspotensial vedrørende finansieringen.

Regiondirektørene til NHO i Agder og Trøndelag hevdet at transaksjonskostnadene for OPS prosjekter er høyere enn i de mer tradisjonelle kontrakts-modellene. Hovedgrunnen er at OPS-prosjekter omfatter både bygging og drift, og at risikoen for kostnadsavvik er større. Representant for OPS-prosjektet, administrerende direktør i Byggenæringens landsforening mente på sin side at transaksjonene er omtrent på det nivået som var ventelig. All den tid det koster å bygge nødvendig kompetanse. Slik at denne posten ville automatisk avta over tid.⁸⁵ .

Avslutningsvis ble det som et av forbedringspunktene, nevnt at Staten bør bidra til finansiering av bygge kostnadene.⁸⁶

Samlet sett er det ikke behovet for finansiering som er det største momentet for å velge OPS-kontrakt. OPS-modellen bør ses på som en gjennomføringsmodell hvor den totale verdien og merverdien skal stå i fokus. Imidlertid er det en viktig faktor at bestilleren/det offentlig har en forståelse av hvorfor privat eierskap er et incentiv og en helt essensiell forutsetning for å oppnå merverdiene som prosjektet potensielt kan inneha.

Det er ikke en «ren» vederlagsmodell som OPS-prosjektene opererer med. Det er altså en sammensatt struktur hvor både merverdi og incentivene for kunden er viktige faktorer for å optimalisere modellen, å oppnå de formål som OPS-modellen er ment å ivareta.

⁸⁴ Hagstrøm og Bruserud på s. 317-318.

⁸⁵ Eriksen, Knut Sandberg mfl., «Evaluering av OPS i vegsektoren» TØI rapport, Oslo juli 890/2007 s.50

⁸⁶ Eriksen, Knut Sandberg mfl., Oslo juli 890/2007 s.50

Den vanligste strukturen ved bruk av OPS-modellen har vært at det private OPS-selskapet står for finansieringen, drift og vedlikehold av anlegget gjennom hele kontraktsperioden. Som regel vil det OPS-selskapet få kapital gjennom lån eller investorer. Risikoen vil dermed overføres fra det offentlig til det private, hvor det private bærer risikoen for egen kapital gjennom hele kontraktsperioden.⁸⁷

8.3 Til sammenligning vedrørende finansieringsmodellen

Samferdselsdepartementet ga Transportøkonomisk institutt (TØI) i samarbeid med Dovre International som oppgave å evaluere de tre prøveprosjektene med OPS-kontrakt i veisektoren. Denne evalueringen ble publisert i TØI-rapport 890/2007. På dette tidspunkt var imidlertid bare to av prosjektene satt i drift, mens den tredje Grimstad- Kristiansand ble ferdig i 2009. Likevel har rapporten en grundig gjennomgang av prosessen, samt synspunkter fra begge parter og samlet sett forbedrings- momentet.

Det fremgår av rapporten at det moment om at privat finansiering er mye dyrere enn offentlig finansiering må bero på en stor misforståelse. Ut ifra et samfunnsøkonomisk perspektiv legges det til grunn at den kapital som anvendes i offentlig produksjon utgjør en kostand lik markedsprisen på kapital til et prosjekt med tilsvarende risiko i det private.⁸⁸

Et annet viktig moment ved valg av OPS med privat finansiering. Ved store entreprisekontrakter hvor det offentlig er involvert, er de avhengig av årlige budsjetttildelinger. Dette bidrar vanlige prosjekter blir vesentlig dyrere og tids-ineffektive. Her er det altså mye å hende ved å velge OPS-modell med privat finansiering.

Prøveprosjektene i veisektoren må anses som vellykkede. All den tid det viser seg i evalueringsrapporten at partene overordnet er fornøyd med kontraktstrukturen og utfallet. Prosjektet fikk ikke bare kjenne på den faktiske nytteverdien, men også de store forbedringsmuligheter som enkelt kan innføres ved en eventuell standard kontrakt. Alt er likevel ikke feilfritt ved modellen.

⁸⁷ BA2015, 26. januar s.37

⁸⁸ Eriksen, Knut Sandberg mfl., «Evaluering av OPS i vegsektoren» s.34

Evaluering fikk avdekket at det i land som Norge ikke anses nødvendig å utsette de offentlige betalingsforpliktelser i inntil 25 år. Tvert imot bidrar det til manglende oversikt nå og mindre fleksibilitet i framtidige statsbudsjetter. Det anbefales derfor med at hoveddelen av bygge kostnadene gjøres opp ved ferdigstilling. Med hoveddelen menes det den delen som i minst mulig grad blir berørt av eventuelle fratrekk for manglende tilgjengelighet og kvalitet.⁸⁹ Dette harmonerer med den modellen som i størst grad bruker i den danske OPP-modellen med privat finansiering.

Det må videre poengteres at rapporten knytter seg til bruk av OPS-kontrakt for veisektoren og at ikke alle momentene kan overføres til bygge- og anleggssektoren.

En annen viktig faktor ved veisektoren er nettopp bompenger. Det uttales i det videre at bompenger ikke fremstår som en nødvendig del av OPS-ordningen fordi som regel vil være samfunnsøkonomisk ineffektivt. Det anbefales derfor at bompenger bare innføres dersom det etter en grundig vurdering kan vise seg å være lønnsomt.

Smalet sett konkluderes det med at OPS fører til en mer effektiv utnyttelse av ressursene. Denne konklusjonen baserer seg på at selve byggeperioden er blitt kortere sammenlignet med andre prosjekter som er utført med de tradisjonelle kontrakter. Dette begrunnes med at OPS-prosjektene er fullfinansiert fra start, og dermed fører til kortere byggetid enn de som er delfinansiert fra starten av. Hvorvidt dette kan løses ved å tillegge denne type finansieringselement i de tradisjonelle kontraktene er ikke utenkelig.⁹⁰

8.3.1 Aktørenes syn på anskaffelsesprosessen

Det synes som at anskaffelsesprosessen totalt sett var gjennomført på en såpass god måte at den anses å oppfylle kriteriene for «sunn konkurranse». Det synes å være tilstrekkelig med tilbydere i anbudskonkurransen, hvilket tilsier en god konkurranse. Det var ikke bare norske aktører, men også internasjonale entreprenøren fattet stor interesse for det største veiprosjektet.

En kunne også se transaksjonskostnadene for de OPS-sammenslutningene hadde en synkende tendens og vil trolig reduseres ytterligere som følge av bredere erfaring med OPS-modellen.

⁸⁹ Eriksen, Knut Sandberg mfl., «Evaluering av OPS i vegsektoren» s.34

⁹⁰ Hallvard Bakke «Offentlig-privat samarbeid – Dyrt og dumt» s.25

Den største overraskelsen sammenlignet med europeiske anskaffelsesprosesser var imidlertid anskaffelsesprosessens varighet. Den var betydelig raskere og mer effektiv enn de utenlandske erfaringer, til tross for at dette var et prøveprosjekt og derav liten erfaring. Forbedring kunne allerede ses på det siste av de tre prosjektene, hvor den siste ble gjennomført to måneder raskere enn de to forutgående.⁹¹

Alle den tid tilbyderne legger ned i anskaffelsesprosessen, var det et vesentlig forbedringspotensial, hva gjelder en kompensasjon for tilbyderne som ikke vinner anbudskonkurransen. Dette kompensasjon med rapporten at burde fjernes eller fordoblet.

9 Forsinkelse og ansvar

9.1 Entreprenørens forsinkelse

OPS-modellen er ikke helt ulik de tradisjonelle kontrakts modellene på enkelte områder.

Når det kommer til ferdigstillelse vil det ilegges ansvar knyttet til ferdigstillelse til avtalt tid, og en leverandør som ikke klarer å overholde fristen vil naturligvis tape penger. Skulle det mot formodning ende med at bestilleren, herunder det offentlige velger å terminere kontrakten som følge av enorme forsinkelser, så er det bestilleren selv som må bære de økonomiske konsekvensene som følger av avbrutt prosjekt. Det medfører ytterligere kostnader til utførelse av ny konkurranseprosess og kontrahering av en potensielt ny leverandør.⁹²

9.1.1 Den økonomiske betydningen

Entreprisekontrakter er som regel svært omfattende og ikke sjeldent vil det forekomme forsinkelser. Dersom prosjektet blir forsinket vil det også bli mer kostbart. Forsinkelse innebærer at alle de involverte aktørene må stille ressurser til rådighet over en lengre perioden enn hva kontrakten tilsier. Det er derfor nødvendig med klarer bestemmelser som omfatter forsinkelser og hvem som tillegges ansvaret.

⁹¹ Eriksen, Knut Sandberg mfl., «Evaluerings av OPS i vegsektoren» s.27-28

⁹² BA2015, 26. januar s.38

9.1.2 Forsinkelsesbeføyelsene

For de tradisjonelle kontraktene vil forsinkelse kunne medføre bøter. Dagmulkt er en form for bot som betales ved fristoversittelse av frister som er dagmulksbelagte. Det vil som regel alltid forekomme dagmulksbelagte frister når kontraktsperioden nærmer seg slutten.

I totalentreprise beregnes dagmulkten etter hvor mange hverdager fristen er oversittet med, og løper frem til det er opparbeidet en totalbot som utgjør 10% kontraktssummen.⁹³

Konsekvensen av forsinkelse i et prosjekt er medfører som regel forsinkelse på inntektene. Ved forsinkelse vil derfor OPS-selskapet få økte finanskostnader, og disse er langt høyere enn hva de tradisjonelle dagmulktene utgjør.

Her vil imidlertid OPS-modellen inneha noen viktige incitamentersom bidrar til ferdigstillelse før sluttdato av prosjektet, hvilket medfører en reduksjon av finansieringskostnadene. Dette er en viktig drivkraft for OPS-selskapet til å sikre overholdelse av dato for ferdigstillelse i henhold til kontrakten.⁹⁴

10 Vederlagsstrukturen etter dansk OPP-modell

Den danske OPP-modellen skiller mellom tre ulike varianter, der ulikhetene knytter seg til finansieringsform og «exitmodeller». Exitmodeller henvises til hva som skjer med eierskapet av prosjektet ved kontraktslutt. Den danske OPP-modell som primært er laget for nybygg, operer med to varianter av vederlagsstrukturen og vil behandles i det følgende.⁹⁵

10.1 OPP med privat finansiering

Det er nok denne finansieringsmodellen som OPS-prosjekter i Norge har hentet inspirasjon fra. All den tid Skandinavia og særlig Danmark har vært en pågangsdriver/primus motor for utviklingen av OPS-modellen, samt arbeidet som nå har resultert i standard-kontrakter for nybygg.

Den private aktøren innehar det fulle ansvaret for investering, i tillegg til drift, bygg av anlegg og eventuelle øvrige oppgaver. Det offentlige betaler imidlertid løpende vederlag for

⁹³ NS 8407 punkt 40.3. tredje ledd.

⁹⁴ BA2015, 26. januar s.40

⁹⁵ Dansk OPP-modell, desember 2016 s. 27

driftsbetalinger fordelt utover kontraktperioden. OPP med privat finansiering vil det med «driftsbetaling» omfatte vederlag for OPP-selskapets løpende drift og vedlikehold, vederlag for selve byggearbeidet, OPP-selskapets finansieringsomkostninger samt merverdi.

I visse OPP-prosjekter er det forbrukeren som står for deler av vederlaget til OPP-selskapet. Denne vederlagsstrukturen har blitt brukt ved oppførelsen av svømmehaller eller parkeringshus.⁹⁶

Det er unike incitamenter som nettopp bidrar til at OPP-modellen anses lukrativ for begge parter. Risikoen overføres fra bestilleren, og den private aktøren har ansvaret for ferdigstillelse, driften og vedlikeholdelse gjennom hele kontraktperioden. Noe som innebærer at OPP-selskapet ikke vil stå ansvar for dårlig valg av materiale, da det er de selv som skal drive bygget i mange år fremover i tid.⁹⁷ OPP-selskapet har andre og mer omfattende interesser i at prosjektet skal være så kostnadseffektivt som mulig uten at det går utover kvaliteten på bygget.

Denne type total privat finansiering anses i den danske entrepriseretten som den viktigste fordel med OPP-modellen. Ved privat finansiering bidrar med å sikre fokus på at prosjektet henger godt sammen, herunder at det lever opp til de teknisk-økonomiske forutsetninger gjennom kontraktperioden.

Det er imidlertid ikke bare fordeler knyttet til vederlagsformatet. Det argumenteres med at det offentlig vil tilegne seg langt bedre lånevilkår og renter, enn hva det private OPP-selskapet vil få. Dette medfører en høyere totalkostnad for prosjektet.⁹⁸

I vurderingen av vederlagsstruktur vil det derfor anses hensiktsmessig at partene foretar en avveining av der incitament for total privat finansiering og innovasjon veies opp mot en eventuell høyere finansieringskostnad.

Ved privat finansiering vil anlegget være eid av OPP-selskapet, hvilket medfører at selskapet har et sterkere incitament for å sikre at anlegget vedlikeholdes. De krav som stilles til

⁹⁶ Dansk OPP-modell, december 2016 s. 27

⁹⁷ Dansk OPP-modell, december 2016 s. 28

⁹⁸ Dansk OPP-modell, december 2016 s. 27

anleggets tilstand ved kontraktslutt, innehar et vesentlig incitament for at OPP-selskapet gjennomfører vedlikehold på en ordentlig måte.

10.2 OPP med offentlig finansering

Ved offentlig finansering vil funksjonsfordelingen innebære at OPP-selskapet står ansvarlig for design, oppføring, drift og vedlikehold av det konkrete prosjektet. Det offentlige vil her yte et vederlag basert på fastsatt pris når bygget er ferdigstilt og kan anvendes. Utover dette vil det ytes løpende vederlag for driftskostnader til den private part.

Driftskostnadene skal her inneholde dekning av drift- og vedlikeholdsutgifter, samt eventuelle andre ytelser som inngår i den privates funksjonsfordeling. For at det offentlige skal kunne forsikre seg om at OPP-selskapet lever opp til kontrakten etter ferdigstillelse, vil OPP-selskapet bli påkrevd å stille egne garantier i driftsfasen.⁹⁹

OPP-modellen med offentlig finansering vil kunne unngå en dyrere privat finansering. Samtidig vil de etterfølgende løpende driftskostnader blir redusert, dersom det er betalt et større vederlag ved overdragelsen. Det er verdt å merke seg med offentlig finansering vil det for de regionale og kommunale etater ha en vesentlig betydning i forbindelse med deponering.

Ulempene med offentlig finansiering vil ikke OPP-selskapet eier det aktiva som skal anvendes i driftsfasen. Egentlig vil jo store deler av hovedpoenget med OPP-modellen falle bort når prosjektet skal oppføres på offentlig finansering. Hele incitament strukturen vil ikke ha noen realitet i prosjektet, nettopp fordi at anlegget vil eies av det offentlige under prosjektet.

Det har etter dansk praksis blitt utformet en slags mellomting mellom de to finansieringsmodellene. Det offentlige tilbyr, det være seg kommuner eller regioner oppretter inngår en separat leasingavtale med et leasingselskap i driftsfasen. Leasingselskapet oppnår eierskap ved driften, og det offentlig forplikter seg til å betale et løpende vederlag i driftsfasen. Som innebærer renter og avdrag på leasing gjelden.

⁹⁹ Dansk OPP-modell, december 2016 s. 28

11 Incitamentsordninger

Det er ingen hemmelighet at det de mest fremtredende virkemidlene OPS-modellen har for å tilfredsstille behovet i entrepriseretten, er nettopp tidsbesparende og kostnadseffektivt. I dette inngår alle elementer forprosjektfasen herunder hvordan anbudskonkurranse blir forelagt, til ferdigstillelse og ikke minst drifts- og vedlikeholdsfasen.

En av incentivene ved OPS-modellen med privat finansiering er de krav som stilles til avkastning. Grunnen til dette er prosjektets totale verdi ut fra en nåverdiberegning er betinget av når kostnadene begynner å påløpe og når inntektene begynner å komme.

For kontrakter med en varighet på 25-30 år er det naturlig at de i utgangspunktet små vederlag basert på prosent andel, vil totalt sett utgjøre en vesentlig stor sum, dersom avvikene vedvarer over lengre periode.

Ta fristforlengelse som illustrasjon. Det kan kort oppsummeres som at en raskere byggetid vil medføre at inntektene kommer tidligere i forhold til investeringstidspunktet, og desto bedre blir avkastningen på investeringen. Det vil derfor kunne ses på som at OPS-selskapet får en bonus, gitt at det foreligger god progresjon i prosjektet, det offentlig oppnår en kortere byggetid hvilket medfører en tidligere oppstart av driften. At anlegget kan tas i bruk tidligere kan i mange prosjekter og generere inntekter raskere, det være seg anlegg eller bygge som svømmehall, bompenger eller andre fritidsanlegg medlemskontingenter eller lignende.¹⁰⁰

For de tradisjonelle kontraktene vil ikke denne bonus ordningen fremstå som like lukrativt. En slik bonus vil medføre en ekstra kostnad for bestilleren. Den vil heller ikke utgjøre et like stort vederlag og dermed vil det heller ikke anses å være et like stort motivasjons faktor for tidlig ferdigstillelse.

Som jeg er inne på i avsnittet over, blir disse incitamentene være avhengig av vedkommende prosjekt. Eksempelvis kan det nevnes skoler som primært har en ferdigstillellesdato knyttet til skolestart, dermed vil ikke tidligferdigstillelse medfører noe stor avkastning. Men finanskostnadene i prosjektet vil derimot kunne medføre en reduksjon av kostnadene. Hvis

¹⁰⁰ BA2015, 26. januar s.40

man kaster blikket bort på veiprosjekter vil de derimot inneha en helt annen avkastning. Ikke bare vil dette ha betydning for brukerne, men også nytte for samfunnet.¹⁰¹

Incentiver bidrar til å skape en felles økonomisk målsetting om å holde kostnadene tilknyttet prosjektet nede.

Incitamentsordningen kan sies å håndtere interessenmotsetningene i prosjektet uten at den regulerer lojalitetsplikten.¹⁰² Som vi skal se på videre, så finnes det ulike type incitamentsordninger. Vi skal videre se på de ulike incitamentene som ofte følge med OPS-modellen.

11.1 Incitamentsstrukturen etter den danske OPP-modellen

OPP-prosjekter innehar en incitament struktur som gir den private part en mulighet til å kunne oppnå et mer optimalt resultat på prosjektet. Incitamentsordningene vil i all hovedsak omfatte de tre varianter av standardmodellen for OPP.

Det vi allerede fremstå som en incentiv at den private part bærer den økonomiske risikoen for prosjektet gjennom hele kontraktsperioden som normalt strekker seg over 15-25 år. Dette vil i praksis innebære at dersom det tilkommer en utgift tilknyttet vedlikeholdelse av taket på en svømmehall som følge av valgte byggematerialer, er det det private OPP-selskapet som må dekke de utgiftene.¹⁰³

Derimot vil det også være OPP-selskapet som oppnår fordelene, dersom vedlikeholdelse av samme tak kan gjøres billigere grunnet ny teknologisk utvikling. Samlet sett vil dette gi det private selskapet et sterkt incitament for å tenke innovativt og den totale finansieringen i både anleggs- og driftsfasen. Videre vil det også for den danske OPP-modellen utgjøre et vesentlig incitament å ferdigstille anlegget i henhold til kontrakten, da det offentlig ikke vil utbetale noe vederlag før anlegget kan tas i bruk.

¹⁰¹ BA2015, 26. januar s.40-41

¹⁰² Henriette Nazarin, Lojalitetsplikt i kontraktsforhold, Tromsø 2007 s.80

¹⁰³ Dansk OPP-modell, december 2016 s. 29

12 Konkurransen om forhandling - anskaffelsesprosessen

12.1 Anbudskonkurranser

Ved anbudskonkurranser er det som regel slik at kontrakts grunnlaget er utarbeidet av den ene parten alene, og det stilles krav om like konkurransevilkår for tilbyderne. Her vil det objektive tolkningen være avgjørende for at konkurransegrunnlaget skal anses rettferdig.

For at tilbyderne skal kunne konkurrere på like vilkår, må anbudsgrunnlaget som er selve grunnmuren for den senere kontrakten- være klart formulert. Ved uklarhet er det naturligvis tilbudsinnbyderen det skal gå utover, all den tid han har utformet kontrakten alene. Prinsippet om objektiv tolkning bidrar til å ivareta prinsippet om likebehandling og tillit som viktige faktorer i anskaffelses regelverket.¹⁰⁴

12.2 Anskaffelsesprosessen

De offentlige prosjekter gjennomføres tradisjonelt sett gjennom anskaffelser av ulike kontrakter, der den laveste pris vektlegges ensidig ved tildeling av kontrakter.

Hvilket ansvarsområde som tildeles de ulike aktørene beror på hvorvidt det er bygg- eller anleggsprosjekt som skal utføres. Herunder om det gjelder bygg av skole, sykehus og til dels hvilken del hvilken landsdel prosjektet gjennomføres i. For eksempel har det vanligvis vært hyppigere bruk.¹⁰⁵

Inngåelse av entreprisetrakter kan skje på en rekke forskjellige måter. Alt fra den klassiske kontraktsinngåelse mellom byggherre og entreprenør basert på forutgående forhandlinger, til de mer regelstyrte fremgangsmåter med forutgående formaliserte kontraktsinngåelser.

Med OPS kontrakter vil en kontraktsinngåelse basere seg på forutgående formaliserte anskaffelsesprosedyrer mellom byggherren og en tilbyder, såkalte anbudskonkurranse. Slike prosedyrer er hyppig brukt både i privat og offentlig sektor.¹⁰⁶

¹⁰⁴ Lov av 17. juni 2016 nr.73 «lov om offentlige anskaffelser» § 4 jf. § 1

¹⁰⁵ Hagstrøm og Bruserud på s.113

¹⁰⁶ Hagstrøm og Bruserud på s.114

Et OPS-prosjekt er omfattet av regelverket for offentlig anskaffelser.¹⁰⁷

Anskaffelsesregelverket har til formål å «fremme effektiv bruk av samfunnets ressurser og bidra til at det offentlige opptrer med integritet, slik at allmennhetene har tillit til at offentlige anskaffelser skjer på en samfunnstjenlig måte» jf. § 1.¹⁰⁸

På denne måten vil man kunne tilrettelegge for en med mulig rasjonell anskaffelsesprosess med entydige konkurranseregler som bidrar til like behandling av aktørene, samt skaper forutsigbarhet ved at det settes krav til tydelig mål for prosjektene. I tillegg bør det være en målsetting å holde konkurransekostnadene så lave som mulig.

12.2.1 Bakgrunnen for anskaffelsesregelverket

Bakgrunnen til regelverket er at det offentlige ikke i samme grad som det privat er utsatt for markedskreftene når de tar sine beslutninger. Loven bidrar til å sikre at det offentlige velger sine leverandører på en måte som sikrer mest mulig effektiv ressursbruk, samtidig som leverandørene behandles likt.¹⁰⁹ I tillegg ble anskaffelsesregelverket gjort til norsk lov gjennom internasjonale forpliktelser.¹¹⁰

Grunnlaget for anskaffelsesregelverket ligger i at det offentlige ofte ikke innehar de samme forutsetningene/incitamentene til å sørge for effektive anskaffelser som de aktører som driver forretningsdrift har.

Regelverket stiller krav til fremgangsmåten ved innkjøp av varer og tjenester, samt tildeling av bygge- eller anleggsoppdrag.

Det er viktig å bemerke at de overordnede norske reglene om offentlig anskaffelser finner vi i «lov om offentlige anskaffelser». Loven baserer seg på direktivene som følge av EØS – avtalen, hvor det etterhvert har kommet et omfattende regelsett for hvordan det offentlige skal

¹⁰⁷ Lov av 17.juni 2016 nr.73 om offentlige anskaffelser jf. § 2

¹⁰⁸ Anskaffelsesloven § 1

¹⁰⁹ . Marianne H. Dragsten, «Offentlige anskaffelser, regelverk, praksis og løsninger», Oslo 2013 s.62. jf. «Veileder til reglene om offentlige anskaffelser» Regjeringen.no s. 10
https://www.regjeringen.no/contentassets/df547bb0f73d43d9b90756002473f680/anskaffelsesveilderer_2013.pdf

¹¹⁰ Se s.4 avsnitt 3 i avhandlingen

foreta sine anskaffelser.¹¹¹ Loven er imidlertid nokså kortfattet og angir kun prinsipielle utgangspunkter med blant annet anvendelsesområde, formål, grunnprinsipper og prosessuelle regler som loven søker å ivareta. De mer detaljerte reglene finnes derfor i det tilknyttede forskriftsverket, hvor den viktigste er anskaffelsesforskriften som ble gitt 7.april 2006 og trådt i kraft 1.januar 2007.¹¹²

Anskaffelsesregelverket setter strenge krav til forberedelse, gjennomføring og avslutning av anskaffelsene. Det er rett til å klage på avgjørelser som fattes i en anskaffelsesprosess. Er leverandør uenig, kan en gå direkte til oppdragsgiver med oppfordring om å omgjøre beslutningen, for å holde de til minst mulig konflikt nivå. Derfor dette ikke fører frem kan leverandøren også klage til klagenemnda for offentlige anskaffelser, og dernest gå til domstolene dersom kravene er oppfylt.¹¹³

Som nevnt vil OPS-prosjekter være omfattet av lov om offentlige anskaffelser. Det har vært benyttet ulike modeller for de OPS-konkurranser som har vært gjennomført i senere tid. Ved OPS-prosjekter har det vært normalt at det gjennomføres en prekvalifisering innledningsvis, hvor kvalifiserte tilbydere velges ut.¹¹⁴ Og det legges opp til en prosess med tilbudsinnngivelse i flere omganger. Ved å tilrettelegge for behandling av tilbud i flere omganger, bidrar dette til å ivareta prinsippet om konkurranse og etterprøvbarhet.¹¹⁵

Anskaffelsesregelverket opptrer med ulike modeller, hvor handlingsrommet for oppdragsgiveren er avhengig av blant annet hvilken del av regelverket som kommer til anvendelse. Det er tre hovedkategorier, hvor de to vanligste modellene innen OPS-prosjekter er «konkurranse med forhandling» og «konkurranse med dialog».¹¹⁶

¹¹¹ Hagstrøm og bruserud på s. 115

¹¹² Forskrift om offentlig anskaffelser, 12. august 2016 s.974

¹¹³ https://www.regjeringen.no/contentassets/df547bb0f73d43d9b90756002473f680/anskaffelsesveilederer_2013.pdf pkt. 18

¹¹⁴ BA2015 26. januar s.50

¹¹⁵ Anskaffelseslovens § 4

¹¹⁶ BA2015 26. januar s.51

13 Avsluttende kommentar

De prosjektene som ble organisert med OPP-kontrakter i Danmark har generelt sett overholdt de avtalte fristen i henhold til ferdigstillelse av prosjektene, i kontrakten. Undersøkelsen av erfaringene fra de danske OPP-prosjekter viser, gjennom det offentliges samlede vurdering at det gjennomgående er positive resultater ved anvendelse av OPP som kontraktsform.

De offentlige myndigheter i Danmark har uttalt at det totalt sett har vært en positive økonomisk utvikling, samt bruk av innovative løsningsforslag ved prosjektene. Dette har videre medført en høy kvalitet på byggeprosessen og materialvalg.

Når det kommer til de totale kostnadene fremgår det av evalueringen at de danske OPP-prosjekter har holdt seg til budsjettet som var utformet i henhold til de vedkommende kontrakter. Og ved de tilfeller av prisendring, så har disse vært av en mer beskjeden karakter. Det er kun et av OPP-prosjektene hvor prisendringer har forekommet.¹¹⁷

Erfaringen som ble gjort av anskaffelsesprosessen taler for at den har vært mer ressurskrevende for oppdragsgiver enn forventet. I tillegg viser det seg at det i 7 av OPP-prosjektene bare var en eller to private leverandører som avga endelig tilbud.

Det fremgår av evalueringen at de danske anbudskonkurransene hatt gode erfaringer med konkurransepreget dialog. 8 av de 13 OPP-prosjektene har blitt gjennomført med konkurransepreget dialog, og det uttales at modellen egner seg godt for OPP-modellen på grunn av prosjektets omfattende karakter og behovet for å bevare fleksibilitet i anbudsmaterialet.¹¹⁸

¹¹⁷ Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens analyse af de danske erfaringer med OPP gennemført i 2012 på s.4. <https://www.kfst.dk/media/48936/erfaringer-fra-de-danske-oppprojekter-11102012-analyse.pdf>

¹¹⁸ Analyse av de danske erfaringer med OPP, s.14

Dette skiller seg imidlertid fra de norske anbudskonkurransene ved prosjekter med OPS-kontrakter.¹¹⁹

Samlet sett har anbudskonkurransen for de danske OPP-prosjektet vist seg å være langt mer ressurskrevende enn ved de mer tradisjonelle anleggsprosjektene. Den erfaringen er heller ikke fremmed for de tilfellene vil har av OPP-prosjekter på norsk jord. Da tilfellene har vært få er det likevel erfaringsmessige forhold knyttet til veiprosjektene.

Hvorvidt konkurransegrunnlaget er overholdt i flertallet av de danske OPP-prosjektene kan imidlertid diskuteres. Det kan videre tenkes at begrunnelsen har noe å gjøre med selve oppdragsbeskrivelsen og dermed valg av kontrakts modell som medfører at flere leverandører er avskåret fra prosjektet.

Det må videre konstateres at den evaluering som her fremgår, utelukkende er utarbeidet av de offentlige myndigheter, herunder tilbyder-siden. En skal derfor være noe kildekritisk til disse resultatene i evalueringen. Men momenter som knytter seg til konkret tidsfrister og andre klare punkter som kan tilbakeføres kontrakten, er likefullt troverdige resultater.

Samlet sett viser det seg å være en rekke faktorer som ikke legger særlig godt til rette for innovasjon. En slik utfordring for bransjen er noe som OPS- kontrakter i større grad kan imøtegå. Samfunnet har en meget sterk interesse av størst mulig kvalitet og effektivitet i en bransje som er av så stor betydning for alle dets medlemmer.

Hovedårsaken til at utvikling av OPS stoppet i 2015 var det politiske skifte. Oslo som tidligere har vært ledende og positive i prosessen om å standardisere OPS-kontrakten, har nå lagt alt på is. Arbeidet med standardiseringen startet i 2015, primært Oslo og Bergen. Det oppsto utfordringer internt i komiteen, hvilket medførte en stagnering av utviklingen om en mulig OPS-standard. Imidlertid har stagneringen snudd og komitéen er igjen i gang med å utforme et forslag til en ny standard modell. Komiteen hadde kommet frem til at det var

¹¹⁹ BA2015 26. januar s. 51

hensiktsmessig å skille de ulike prosjekt-typene. Derfor vil det pågående arbeidet i første omgang omfatte formålsbygg¹²⁰.

14 Litteraturliste

Standardavtaler for bygg og anlegg

- Norsk Standard 8405:2008 Norsk bygge- og anleggskontrakt
- Norsk Standard 8407:2011 Alminnelig kontraktsbestemmelser

Utformet kontrakt med OPS-modell

Veileder for bruk av entreprisemodellen på dansk jord

Lover og forarbeider

- Lov 27.november 1992 nr.109 EØS-loven
- *Meld.St.28 (2011-2012) Gode bygg for eit betre samfunn*
- NOU 2015:1 «Produktivitetskomisjonens rapport»
- Lov 13. Juni 1997 nr.43 om avtaler om oppføring av ny bustad for forbrukere
- Lov av 17. juni 2016 nr.73 lov om offentlige anskaffelser

Rettsavgjørelser:

- Rt 2012 side 1729
- Rt 2010 side 1345
- Rt 2010 side 961
- Rt 2018 side 2256-A)
- Rt 1998 side 656
- LH-2019-169122
- Rt 2012 1729
- Rt 2002-1155

¹²⁰ Referat fra dialog med komiteleder, advokat og jobber for Standard Norge. Sitter i komiteen som jobber med å utferdig en rapport knyttet til OPS

Litteratur

- Meyer-Myklestad, Johannes mfl., *Entrepriserett – i et nøtteskall* (Oslo 2018)
- Standard Norge, «Nye samarbeidsformer innenfor bygg og anlegg – Er det behov for nye eller reviderte standardkontrakter?», Standard Norges komité SN/K 534, 2.april 2013
- Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg og Brodtkorb, Hans Christian, *Veileder om samspillentreprise*, 1. opplag, Oslo 2014 s.6
- Bergsaker, Olav «samspillkontrakter – noen refleksjoner rundt de rettslige rammene» i På rett grunn. Festskrift til Norsk Forening for Bygg- og Entrepriserett, Oslo 2010 s.171 – 173.
- Prosjekt Norge, rapport for BA2015, «OPS-veileder», utarbeidet og kvalitetssikret av Skanska, Rambøll, Medier og Atkins. 26. januar 2016. BA2015 var en nasjonal satsning for BAE-næringen. BAE-næringen er en samlebetegnelse for Bygge-, Anleggs- og Eiendomsnæringen og derav en utvidelse av begrepet bygge- og anleggsnæringen.
- Standard Norge, «Nye samarbeidsformer innenfor bygg og anlegg – Er det behov for nye eller reviderte standardkontrakter?», Standard Norges komité SN/K 543 2.april 2013
- Bygballe, Lena E mfl., SAMMEN20 «En Verdiskapende Bygg-, anlegg-, og eiendomsnæring (BAE)»: Oppdatering 2019. Rapport i oppdrag fra BAE-næringen. Forskningsrapport 2/2019. Senter for byggenæringen, institutt for strategi og entreprenørskap Handelshøy skolen BI.
- RIFs rapport «Analyse av partiprogrammene» – Vurdering av partiprogrammet opp mot identifiserte vedlikeholdsbehov i rapporten Norges tilstand – 2015 – State of the Nation.
- Hagstrøm, Viggo *Obligasjonsrett*, 2. utgave, Oslo 2013
- Haaskjold, Erlend «Kontraktsforpliktelser» Oslo 2002
- Standardmodel for offentlig- private-partnerskaber (OPP) Nyanlegg, december 2016 på s.40. Fra Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen
- Hallvard Bakke «Offentlig-privat samarbeid – Dyrt og dumt» - Fagforbundet, Oslo februar 2011
- Sandvik, Tore «Entreprenørrisikoen», Oslo 1966
- Eriksen, Knut Sandberg mfl., «Evaluering av OPS i vegsektoren» TØI rapport, Oslo juli 890/2007
- Haaskjold, Erlend «kontraktsforpliktelser» 2.utgave, 2013
- Dragsten, Marianne H. «Offentlige anskaffelser, regelverk, praksis og løsninger», Oslo 2013
- Nazarin, Henriette «Lojalitetsplikt i kontraktsforhold», Tromsø 2007
- Rasmussen, Ingeborg og Strøm, Steinar Nærings- og handelsdepartementet; «Offentlig Privat Samarbeid (OPS) – og innovasjonspolitik. Vista analyse mars 2008

Linker

- <https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/Om+vegprosjekter/OPS-PPP/vare-ops->
- <https://www.prosjektnorge.no/forskning/fullforte-prosjekter/ba-2015/>
- <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/produktivitsfall-i-bygg-og-anlegg>
- . <https://www.anskaffelser.no/hva-skal-du-kjope/bygg-anlegg-og-eiendom-bae/offentleg-privat-samarbeid>
- <http://www.bygg.no/article/1352376>
- <http://www.europalov.no/oversikt/kom?page=19>
- https://www.kfst.dk/media/46154/opp-model-nyanlaeg_2016.pdf - veileder for dansk OPP-modell
- <https://www.kfst.dk/udbud/offentlig-privat-samarbejde/offentlig-private-partnerskaber-opp/opp-standardmodel-for-nyanlaeg/>
- <https://evalueringsportalen.no/evaluering/evaluering-av-ops-i-vegsektoren/Evaluering%20av%20OPS%20i%20vegsektoren%20Rapport-890.pdf%20%28L%29%28301213%29.pdf/@@inline>
- .«Veileder til reglene om offentlige anskaffelser» Regjeringen.no
https://www.regjeringen.no/contentassets/df547bb0f73d43d9b90756002473f680/anskaffelsesveilderer_2013.pdf
- https://www.regjeringen.no/contentassets/df547bb0f73d43d9b90756002473f680/anskaffelsesveilderer_2013.pdf pkt. 18
- <https://www.kfst.dk/media/48936/erfaringer-fra-de-danske-oppprojekter-11102012-analyse.pdf> – oversikt over erfaring av OPP-modell på dansk jord
- <https://www.ullensaker.kommune.no/aktuelt/vi-skal-bygge-ny-barneskole-pa-algarheim/>Kontrakten mellom partene er ikke offentlig gjort, men jeg har fått tilgang via veileder som har jobbet med prosjektet og utviklet kontrakten.
- https://www.vista-analyse.no/site/assets/files/5911/vista_analyserapport_om_ops_mars_2008.pdf
-

